دعوى طرد للغصب وتسليم

بناء على طلب الطالب

وكيل الطالب

المحامي

المحاماة عريقة كالقضاء.. مجيدة كالفضيلة.. ضرورية كالعدالة

إنه في يوم   الموافق   /   / 2022

بناء علي طلب السيد/ [redacted] المقيم [redacted] – قسم ثان المنتزه– وموطنه المختار مكتب الأستاذ/

أنا   محضر محكمة   قد انتقلت حيث إقامة:

السيد/ [redacted]

السيدة/ [redacted]

المقيمان [redacted] قسم أول المنتزه.

مخاطباً مع:

وأعلنته بالآتي

بموجب عقد بيع ابتدائي [redacted] ابتاع الطالب من المعلن إليه الأول شقة نموذج [redacted] قسم أول المنتزه – محافظة الإسكندرية.

وأنعقد البيع لقاء ثمن قدره [redacted] دفع الطالب كامل الثمن بمجلس العقد،وقد إلتزم المعلن إليه الأول بناء على طلبه بتسليم الشقة المبيعة للطالب في موعد أقصاه سنة من تاريخ العقد وفقاً للمنصوص عليه بالبند السادس من ذلك العقد، إلا أن المعلن إليه لم يسلم الشقة المبيعة حتى تاريخه بدون وجه حق، وبسؤاله عن سبب عدم التسليم في الموعد المتفق عليه قرر للطالب امتناع زوجته المعلن إليها الثانية عن الانتقال إلى مسكن الزوجية الجديد لخلافات بينهما وتمسكت بالإقامة في الشقة المبيعة بدون وجه حق، وقررت أنها بصدد استصدار قرار بتمكينها من عين التداعي على الرغم من علمها بالبيع سند الدعوى، على نحو يجعل يدهما غاصبة على العين المبيعة لتجردها من السند القانوني.

وحيث تنص المادة 1/147 من القانون المدني على أنه:

"العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفي ، أو للأسباب التي يقررها القانون."

وحيث تنص المادة 1/148 من القانون المدني على أنه:

"يجب تنفيذ العقد طبقًا لما اشتمل عليه وبطريقه تتفق مع ما يوجبه حسن النية."

وحيث تنص المادة 1/157 من القانون المدني علي أنه:

"في العقود الملزمة للجانبين ، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الأخر بعد أعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض"

وحيث تنص المادة 203 من القانون المدني علي أنه:

"يجبر المدين بعد أعذاره طبقا للمادتين 220،219 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكناً."

وحيث تنص المادة 219 من القانون المدني علي أنه:

"يكون إعذار المدين بإنذاره أو بما يقوم مقام الإنذار ويجوز أن يتم الإعذار عن طريق البريد على الوجه المبين في قانون المرافعات، كما يجوز أن يكون مترتبا على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذرا بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء أخر."

وحيث تنص المادة 428 من القانون المدني علي أنه:

"يلتزم البائع أن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يكف عن أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلا أو عسيرا."

وحيث تنص المادة 802 من القانون المدني علي أنه:

"لمالك الشيء وحده ، فى حدود القانون ، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه."

وحيث تنص المادة 805 من القانون المدني علي أنه:

"لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا فى الأحوال التى يقررها القانون ، وبالطريقة التى يرسمها، ويكون ذلك فى مقابل تعويض عادل."

وبشأن التنفيذ العيني و تسليم المبيع

استقرت أحكام محكمة النقض على أنه:

1- "عقد البيع ولو لم يكن مشهراً. أثره. انتقال جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته والدعاوى المرتبطة بها إلى المشتري من تاريخ إبرام عقد البيع. سريان ذلك على الثمرات والنماء في العقار

والمنقول على حد سواء ما دام المبيع شيئاً معيناً بالذات، الاستثناء. وجود إتفاق أو عرف يخالف ذلك. وللمشتري طلب تسليم العين المبيعة وطرد الغاصب منها واستيداء ريعها منه."

(الطعن رقم 680 لسنة 64 ق – هيئة عامة – جلسة 2003/10/12)

2- "وضع المبيع تحت تصرف المشترى الأمر الذي يتحقق به التسليم طبقاً لنص المادة 435 من القانون المدني - يشترط فيه أن يكون بحيث يتمكن المشترى من حيازة المبيع والانتفاع به".

(نقض مدني في الطعن رقم 40 لسنة 25 قضائية–جلسة 1959/06/25مجموعة المكتب الفني – السنة 10 – صـ 499).

3- "الإلتزام بتسليم المبيع من الإلتزامات الأصلية التي تقع على عاتق البائع ولو لم ينص عليه في العقد، وهو و[illegible] النفاذ بمجرد تمام العقد، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك."

(الطعن رقم 510 لسنة [illegible] ق – س 35 – ص 824 – جلسة 1984/03/26)

(الطعن رقم 19 لسنة 42 [illegible] – س 27 – ص [illegible]3 – جلسة 1976/02/17)

(الطعن رقم 240 لسنة [illegible] – س [illegible] – ص 44[illegible] جلسة 1971/04/08)

وبشأن دعوى الطرد للغصب

استقر قضاء محكمة النقض على أنه:

1- "الملكية لا تسقط بمجرد الغصب وإنما تبقى لصاحبها حتى يكتسبها غيره بأحد أسباب كسب الملكية."

(الطعن رقم 2445 لسنة 59 ق–جلسة 1994/12/27)

2- "عقد البيع ولو لم يكن مشهراً .أثره. انتقال جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته والدعاوى المرتبطة بها إلى المشتري من تاريخ إبرام عقد البيع. سريان ذلك على الثمرات والنماء في العقار والمنقول على حد سواء ما دام المبيع شيئاً معيناً بالذات، الاستثناء. وجود إتفاق أو عرف يخالف ذلك. وللمشتري طلب تسليم العين المبيعة وطرد الغاصب منها واستيداء ريعها منه."

(الطعن رقم 680 لسنة 64 ق – هيئة عامة – جلسة 2003/10/12)

3- "المقصود بالغصب هو إنعدام سند الحيازة وهو لا يعتبر كذلك إلا إذا تجرد وضع اليد من الاستناد إلى سند قانوني له شأنه من تبرير يد الحائز على العقار المثار بشأنه النزاع."

(الطعن رقم 475 لسنة 61 ق – جلسة 1997/05/21)

4- "دعوى الطرد للغصب من دعاوى أصل الحق يستهدف بها رافعها أن يحمي حقه في استعمال الشئ واستغلاله فسترده ممن يضع اليد عليه بغير حق، سواء أكان قد وضع اليد عليه ابتداء

بغير سند أو كان قد وضع اليد عليه بسبب قانوني ثم زال هذا السبب واستمر واضعاً اليد، وهي بذلك تختلف عن دعوى استرداد الحيازة التي يرفعها الحائز –حتى ولو لم يكن صاحب حق- الذي كانت له حيازة قائمة وقت الغصب ثم اعتدى على حيازته بغير رضاه فانتزعت منه خفية أو بالقوة."

(الطعن رقم 6154 لسنة62 ق جلسة 1996/12/16 س 47ع 2 ص 1576 ق 287)

وبشأن قرارات التمكين من مسكن الزوجية

استقر قضاء النقض على أنه:

1- "المقرر في قضاء هذه المحكمة أن القرارات التي تصدرها النيابة العامة في منازعات الحيازة هي بطبيعتها قرارات وقتية لا تؤثر في الحق وتزول بالفصل في موضوعه، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأعتد بقرار التمكين بوصف أنه حاز حجية تقيد محكمة الموضوع، فإنه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون."

(الطعن رقم 4562 لسنة78 ق – دوائر الإيجارات– جلسة 2016/02/16)

[illegible] كان [illegible] طاعن قد أسس دعواه على عقد البيع الصادر له من المطعون ضده الثالث، وهو [illegible] ولو لم يكن مش[illegible] – جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع، فإن الدعوى تكون من الدعاوى المتعلقة بأ[illegible] الحق [illegible] دعا[illegible] الحيازة، وكان الثابت أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بملكية عين النزاع وعدم [illegible] المطعون ضدها الثانية بوصفها صادر لها قرار بالتمكين من النيابة العامة في البقاء بالشقة [illegible] النزاع، [illegible] دات المشار إليها بوجه النعي، وكان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه برفض الدعوى [illegible] حيازة المطعون ضدهما الأول والثانية حيازة مشروعة مصدرها قرار النيابة العامة الصادر [illegible] المحضر رقم 7751 لسنة 2008 إداري المعادي بتمكينهما بالمشاركة من الشقة المتنازع عليها، في حين أن القرارات التي تصدرها النيابة العامة في منازعة الحيازة هي بطبيعتها قرارات وقتية لا تؤثر في أصل الحق وتزول بالفصل في موضوعه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن."

(الطعن رقم 3709 لسنة 82 ق – الدوائر المدنية – جلسة 2018/11/15)

لما كان ذلك

وكان الطالب قد ابتاع عين النزاع من المعلن إليه الأول بموجب عقد البيع الابتدائي المؤرخ [redacted]، وأوفاه كامل الثمن في مجلس العقد، وضربا أجلاً لتسليم المبيع في موعد غايته [redacted] ليدبر المعلن إليه الأول مسكناً آخر ينتقل إليه هو وزوجته المعلن إليها الثانية. وقام المعلن إليه الأول بنقل ملكية مرافق عين التداعي للطالب، وقد حل الأجل ولم يسلم المبيع رغم إعذاره

بالتسليم بموجب إنذار رسمي مؤرخ [redacted] إلا أنه لم يفي بإلتزامه بتسليم المبيع وعلل ذلك بوجود خلافات زوجية مع المعلن إليها الثانية وشروعها في استصدار قرارا بتمكينها بمشاركة زوجها المعلن إليه الأول من عين التداعي على الرغم من تجرد زوجها من سند ملكيته بالبيع سند الدعوى، وبالتبعية سقوط حقها في الاحتفاظ بعين التداعي، وقد صارت يدهما يد غاصبة على عين التداعي.

وفي ذلك المعنى تقول محكمة النقض...

"انتفاع الزوجة بمسكن الزوجية هو انتفاع متفرع من حق زوجها ومستمد منه وتابع له يستمر باستمراره ويزول بزواله، ويكون الحكم الصادر ضده بطرده من المسكن حجة عليها ."
(الطعن رقم 17262 لسنة 79 قضائية - بجلسة 2013/05/14)

وكان عقد البيع الابتدائي سند الدعوى...

وإن كان غير المسجل إلا أنه كما استقر في قضاء محكمة النقض يولد في ذمة المعلن اليه الأول –البائع- التزاماً بتسليم المبيع إلى المشتري"الطالب".

وكان الأصل هو تنفيذ الالتزام تنفيذاً عينياً...

ولايصار إلى عوض [illegible] أي الت[illegible]نيذ بطريق التعويض إلا إذا استحال التنفيذ العيني، بما لازمه إجبار المعلن إليه الأول على [illegible] [illegible] ين التداعي نفاذا لعقد البيع سند الدعوى، وقد ثبت امتناعه عن التنفيذ رغم إعذاره بإنذار رسمي [illegible] محضر م[illegible] خ 5[illegible]/2022/10 بالتنبيه عليه بالتنفيذ العيني.

وكانت دعوى الطرد للغضب من دعاوى أصل الحق...

يستهدف بها رافعها أن يحمى حقه فى استعمال الشئ واستغ[illegible] [illegible]يستر[illegible] [illegible] [illegible] بغير حق، سواء أكان قد وضع اليد عليه ابتداء بغير سند أو كان قد وضع اليد عليه بسبب [illegible] زال هذا السبب واستمر واضعاً اليد، وكانت يد المعلن إليه الأول على عين التداعي تستند إلى عقد م[illegible]ته، وقد زال ذلك السند القانوني بالبيع موضوع هذه الدعوى بما يستوجب طرده من عين التداعي للغصب.

وكانت القرارات التي تصدرها النيابة العامة في منازعات الحيازة...

ومنها قرار التمكين من مسكن الزوجية هى بطبيعتها قرارات وقتية لا تحوز حجية تقيد محكمة الموضوع، ولا تؤثر في الحق وتزول بالفصل في موضوعه، الأمر الذي لايجوز معه للمعلن إليها الثانية أن تحتج بما عسى أن تستصدره من قرار تمكين من عين التداعي.

الأمر الذي

يثبت معه زوال سند المعلن إليه الأول في وضع يده على عين النزاع وتحولها ليد غاصبة، فضلاً عن افتقار قرار تمكين المعلن إليها الثانية إلى الحجية التى تقيد محكمة الموضوع ولا يؤثر في حق الطالب على

باستلام عين النزاع، مما يبرر للطالب الحق فى طردهما من عين النزاع، وإلزامهما بتسليمها له خالية من الشواغل.

<u>بنـاء عليه</u>

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث المعلن إليهما وأعلنتهما وسلمتهما صورة هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة شرق الإسكندرية الإبتدائية الدائرة (   ) مدني كلي الكائن مقرها 66 طريق 26 يوليو – قسم المنشية بجلستها المنعقدة تمام التاسعة من صباح يوم   الموافق   /   / ليسمعا الحكم عليهما بطردهما للغصب وتسليم عين النزاع الكائنة ببر[redacted] (5)– قسم أول المنتزه خالية من الأشخاص والمنقولات،وإلزامهما المصروفات وأتعاب المحاماة.

ولأجل العلم،،،